

Öffentliche Bekanntmachung

Stadt Rheinbach

Der Bürgermeister

Fachbereich V

Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch

- Innerörtliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Mischgebietsflächen-

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung wurde vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 29.10.2018 zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,49 ha große Fläche im zentralen Innenstadtbereich der Rheinbacher Kernstadt. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 15 und 205 sowie durch die südliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 26, Flst. Nr. 311 (Löherstraße, Landesstraße L 113). Im Westen wird das Plangebiet von der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 408 (öffentliche Straßenverkehrsfläche Kallenturm) begrenzt. Im Süden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 5, 342 sowie die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 307 (Hauptstraße, Landesstraße L113) und die westliche Teilfläche des Flst. Nr. 308 (Vor dem Voigtstor, Landesstraße L113) die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Verkehrsflächen der Straßen Vor dem Voigtstor und Hauptstraße einschließlich der nördlich gelegenen Gehwegflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Abgrenzung im Osten verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 205, 56 - 58 sowie weiterführend nach Süden orthogonal durch die westlichen Teilflächen der Grundstücke

Flst. Nr. 59, 427 und 308. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem beigelegten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung beschlossen und die Begründung einschließlich der zugehörigen Fachgutachten gebilligt. Ebenfalls wurde vom Ausschuss der Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch gefasst.

Der Planentwurf besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigelegt.

Anlass, Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 3. Änderung soll der Gesamtbereich zugunsten einer zeitgemäßen Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung entlang der das Plangebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des erforderlichen verkehrlichen Ausbaus des Knotenpunktes Löherstraße / Vor dem Voigtstor städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden.

Um dem geplanten verkehrlichen Ausbau sowie zusätzlich der Realisierung von Angeboten zur Förderung des Fahrradverkehrs im Kernstadtbereich Rechnung zu tragen, wurden im westlichen und östlichen Bereich des Knotenpunktes Löherstraße / Vor dem Voigtstor gegenüber den Festsetzungen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrem Umfang teilweise reduziert. Demgegenüber wurde jedoch das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im westlichen Teilbereich des Plangebiets, entsprechend erhöht. Hierdurch soll für den Gesamtbereich ein homogenes Angebot zur geeigneteren bauli-

chen Nutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne zeitgemäßer und flächensparender Nachverdichtungsmöglichkeiten erreicht werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wurden aufgrund der städtebaulich einheitlichen Lageeigenschaften der überbaubaren Grundstücksflächen zudem nun einheitlich Baulinien sowie, unter Berücksichtigung der topographischen Ausgangslage, identische Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Im Zusammenhang mit dem erhöhten Maß der baulichen Nutzung im Sinne der geplanten zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen sollen gleichzeitig die rückwärtigen Bereiche der privaten Grundstücksflächen zukünftig von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden. Dies trägt der Aufwertung der lokalen klimatischen Verhältnisse innerhalb der privaten Grundstücksflächen bei und ermöglicht zudem alternative Nutzungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin das Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Um gleichzeitig dem stadtentwicklungspolitischen Ziel des Erhalts und der Stärkung vorhandener Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und sonstiger Gewerbenutzungen im historischen Innenstadtbereich auf planungsrechtlicher Ebene Rechnung zu tragen, sollen im südlichen Teilbereich des Plangebiets Wohnnutzungen im Erdgeschoss als unzulässig festgesetzt werden. Durch die mögliche räumliche Agglomeration der sonstigen zulässigen Nutzungen in den Erdgeschosszonen dieses Teilbereichs können so zudem Synergieeffekte mit dem vorhandenen Nutzungsbesatz im Erdgeschossbereich entlang der Hauptstraße sowie der Straße Vor dem Voigtstor, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, erreicht bzw. verstärkt und auch zusätzliche Anfahrtswege eingespart werden.

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach die Plangebietsflächen als Gemischte Bauflächen (M) dar. Die Darstellung von gemischten Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich mit den Planungsabsichten in Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen, sodass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Ebenso liegt mit Schreiben vom 15.05.2019 das landesplanerische Einvernehmen vor, in welchem darauf hingewiesen wird, dass kein Berichtigungserfordernis des Flächennutzungsplanes vorliegt.

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 a (2), § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gegeben. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel gemäß § 13 a (2), § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird; § 4 c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Graßenstraße“, 3. Änderung, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten liegen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom

10. August 2022 bis einschließlich 09. September 2022

im Rathaus Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, 2. Obergeschoss (Altbau), während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

Nachstehende Fachgutachten liegen als Anlage zur Begründung während der v.g. Frist aus:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung; ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand: 05.05.2022
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstrasse“, 3. Änderung; Peutz Consult, Stand 22.02.2022

Einreichung der Stellungnahmen:

Zu den gegebenen Umständen in der Corona-Krise ist eine Einreichung der Stellungnahmen per E-Mail an die E-Mail-Adresse planung@stadt-rheinbach.de zu empfehlen. Stellungnahmen können auch schriftlich beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach vorgebracht oder zur Niederschrift im Rathaus Rheinbach unter der v.g. Adresse, 2. Obergeschoss (Altbau), Zimmer 212 eingereicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan nach § 4 a Abs. 6 Baugesetzbuch unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Digitale Unterrichtung und Beratung:

Während der Auslegungsfrist stehen die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und zur Information über Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung folgende Unterlagen:

- Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung
- Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung
- Flächennutzungsplan mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 1. Änderung
- Ansichten, Grundriss EG und Systemschnitte zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus, Flst. Nr. 58 (Kreuzungsbereich Löherstraße / Vor dem Voigtstor)
- zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung; ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand: 05.05.2022
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstrasse“, 3. Änderung; Peutz Consult, Stand 22.02.2022

auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach unter

https://www.rheinbach.de/cms121a/wohnen_arbeiten/bauen/bauleitplanverfahren/

zum Download bereit.

Zusätzlich sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich.

Das Sachgebiet Planung berät darüber hinaus gerne telefonisch (02226/917-252 oder 02226/917-250) und per E-Mail unter planung@stadt-rheinbach.de.

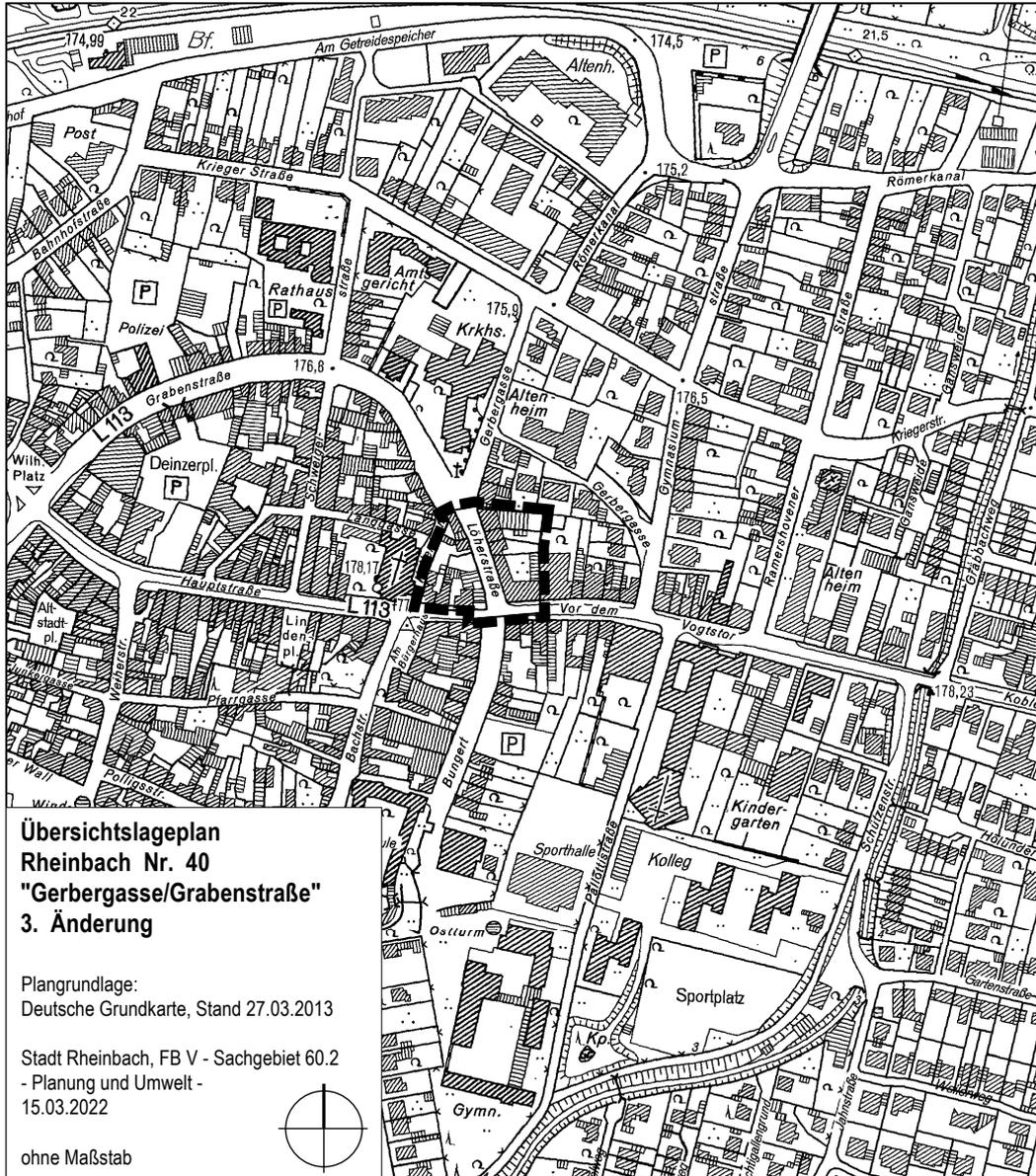
Einsichtnahme sowie aktuelle Zutrittsregelungen für das Rathaus während der Corona-Pandemie

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird nachdrücklich empfohlen, von der Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet Gebrauch zu machen. Vor dem Besuch des Rathauses wird darum gebeten, sich über die aktuellen Zutrittsregelungen zu informieren. Diese stehen auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de unter dem Punkt „Aktuelles/Informationen zur Corona-Pandemie“ oder unter folgendem Link <https://www.rheinbach.de/cms121a/aktuelles/corona/> zur Verfügung.

53359 Rheinbach, den 22.06.2022

gez. L. Banken

Ludger Banken



**Übersichtslageplan
Rheinbach Nr. 40
"Gerbergasse/Grabenstraße"
3. Änderung**

Plangrundlage:
Deutsche Grundkarte, Stand 27.03.2013

Stadt Rheinbach, FB V - Sachgebiet 60.2
- Planung und Umwelt -
15.03.2022

ohne Maßstab